PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de St. Catharines-Niagara

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2008

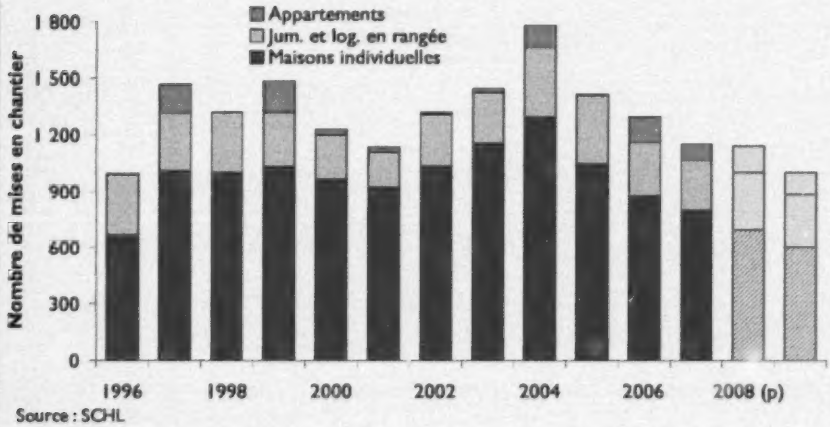
Marché du neuf

Repli de la construction résidentielle

Après s'être établi à 1 140 en 2008, le nombre de mises en chantier d'habitations diminuera de 12 % en 2009 pour atteindre environ 1 000 unités. Cette diminution visera toutes les catégories de logements. Dans le segment des maisons individuelles, celle-ci sera d'à peu près 13 %. Vu la popularité des maisons en rangée, les mises en chantier dans ce sous-segment du marché n'accuseront qu'un recul de 8,3 %. La décroissance de l'activité est attribuable à l'incertitude par rapport aux perspectives économiques, à l'offre limitée de terrains, à l'évolution démographique et au choix accru sur le marché de la revente.

Figure 1

La construction résidentielle accuse un repli



Source : SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**
Repli de la construction résidentielle

2 **Marché de la revente**
Retour à l'équilibre du marché de la revente

3 **Facteurs économiques**
Le ralentissement sera limité par l'économie locale
Taux hypothécaires

5 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

La construction de maisons individuelles continuera de se modérer à cause des contrai· ·s associées à l'offre de terrains. Par conséquent, les prix de ces habitations vont augmenter, surtout dans le secteur nord de St. Catharines-Niagara, qui est assez développé. Étant donné le manque de terrains disponibles et les dispositions législatives liées à la ceinture de verdure dans ce secteur de St. Catharines-Niagara, les constructeurs devraient bâtir davantage d'habitations dans le sud de la région.

La cote de popularité des maisons individuelles continuera de baisser en raison des tendances démographiques observées dans la région. La diminution du nombre moyen de personnes par ménage semble indiquer que les ménages de petite taille auront besoin d'habitations de moindre superficie et meilleur marché. De plus, la population vieillissante devra vivre dans des logements à proximité des services et plus faciles d'entretien que les maisons individuelles. Dans certains cas, des aînés bien nantis vendront leur petite maison individuelle pour emménager dans un appartement en copropriété plus spacieux situé dans un ensemble résidentiel de forte densité. Afin de répondre aux besoins d'une population plus âgée qui ne cesse d'augmenter, les constructeurs bâtiront davantage de maisons en rangée, d'appartements et de résidences pour personnes âgées. De plus, ils entameront de nombreux projets de revitalisation dans la région, dont quelques-uns sur des sites abandonnés ayant servi à des usages industriels dans le passé.

Les prix des logements neufs continueront de croître, mais à un rythme inférieur à celui enregistré en 2008. Cette croissance sera en partie bonne attribuable à la hausse des coûts de construction, à l'offre limitée de terrains et à la montée des droits d'aménagement. Par ailleurs, l'augmentation des prix du béton et de l'acier contribuera également à celle des coûts associés à la construction d'ensembles résidentiels de forte densité. De ce fait, on observera en 2009 un déplacement de la demande vers les habitations de prix plus modeste, ce qui aura pour effet de faire diminuer le prix de vente moyen.

Grâce à la détente du marché de la revente et à l'offre abondante sur ce dernier, les acheteurs auront droit à un choix accru de logements existants, ce qui les incitera à s'intéresser davantage au marché de la revente, plus abordable que celui du neuf. Par ailleurs, l'écart entre les prix de vente demandés à Toronto et ceux exigés à St. Catharines-Niagara continuera d'attirer bien des ménages aisés de la région de Toronto, surtout les pré-retraités et les personnes qui ne doivent pas se déplacer chaque jour pour aller travailler. Ces facteurs contribueront donc à atténuer le repli du marché.

Marché de la revente

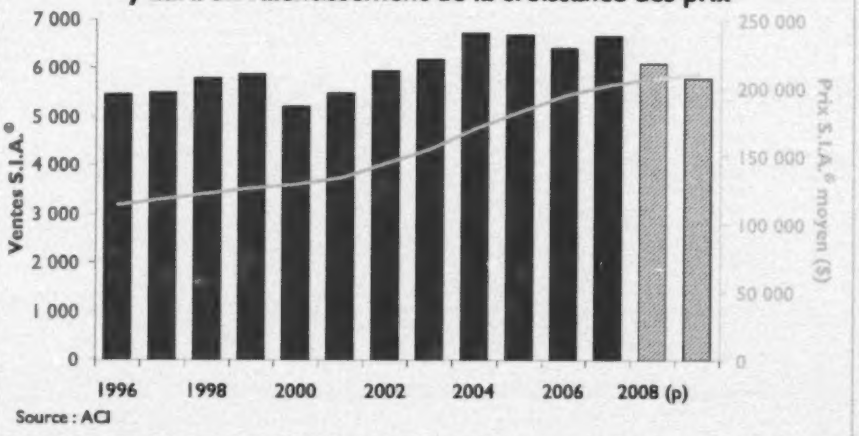
Retour à l'équilibre du marché de la revente

Le volume de ventes devrait baisser à nouveau l'an prochain, de 4,9 % cette fois-ci, pour s'établir à 5 800. La diminution de la croissance de l'emploi, la faible progression de la rémunération et le repli de la migration sont les principaux facteurs qui expliquent cette baisse de ventes. L'ascension plus lente des prix atténuera le fléchissement de la demande.

La région de St. Catharines-Niagara perd des résidents au profit des autres régions du Canada, à l'exception de Toronto et de Hamilton. Étant donné que les personnes

Figure 2

Les ventes devraient continuer de baisser, de sorte qu'il y aura un ralentissement de la croissance des prix



Source : ACI

qui viennent s'y établir sont en général plus âgées que celles qui quittent cette région, les accédants à la propriété venus s'installer dans la région ne seront pas si nombreux. La demande de logements alimentée par les migrants de Toronto et de Hamilton sera sans doute davantage concentrée du côté des habitations neuves destinées aux adultes.

Après avoir augmenté de 6,7 % en 2008, on s'attend à ce que le nombre d'inscriptions affiche une modeste progression de 0,8 % en 2009 pour franchir le cap des 12 600 inscriptions. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions diminuera cette année pour toucher son seuil d'équilibre : il se situera à près de 49 %, puis il se repliera légèrement l'an prochain.

Le choix accru offert sur le marché de la revente expliquera la décélération de la croissance des prix des logements existants. Cette croissance se chiffrera à 1,9 %, un taux similaire à celui de l'inflation. Il est indéniable que les acheteurs auront plus de choix et qu'ils pourront trouver un logement convenant à leur goût. En 2008, l'évolution des prix des logements existants a été moins rapide que celle des habitations neuves. Toutefois, cette tendance ne devrait pas se maintenir en 2009, car les constructeurs vont commencer à pressentir une diminution de la demande de logements neufs. De ce fait, la progression des prix des logements existants dépassera à nouveau celle des habitations neuves. Cette poussée des prix sera cependant inférieure à celle observée dans le passé, tant sur le marché du neuf que sur celui de la revente.

Facteurs économiques

Le ralentissement sera limité par l'économie locale

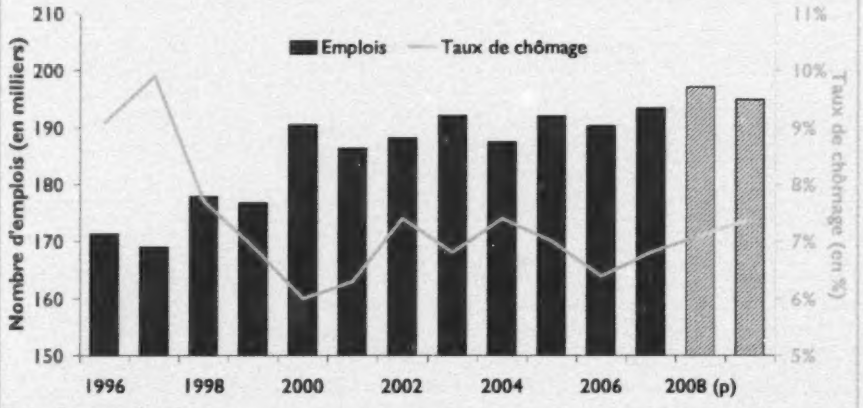
En 2008, le marché du travail a été vigoureux. En effet, le nombre d'emplois s'est accru d'un peu plus de 2 %. L'évolution de l'économie ne devrait toutefois pas être aussi favorable en 2009. On prévoit que l'emploi progressera de 0,7 % l'an prochain, tandis que le taux de chômage sera un peu plus élevé.

L'affaiblissement de l'emploi concorde avec les tendances démographiques. La population de la région de St. Catharines-Niagara est l'une des plus âgées de tout le pays et cette région affiche l'un des plus faibles taux de croissance démographique au Canada. La population active va diminuer au cours des prochaines années. Cette diminution sera attribuable au fait que de plus en plus de baby-boomers de la région prendront leur retraite et que la migration vers la région ne devrait pas être forte.

Le secteur des services, qui fait preuve de vigueur, plus particulièrement du côté des soins de santé, de l'administration publique et, dans une moindre mesure, de l'éducation et des services financiers, affichera une meilleure performance, ce qui aura pour effet de compenser quelque peu les pertes d'emplois dans les autres secteurs. Même le secteur du tourisme, réputé comme étant très vulnérable aux variations de la valeur du dollar canadien, s'en est tiré relativement bien. Bien que le nombre de touristes américains soit en forte baisse, l'industrie touristique canadienne a été soutenue par la venue constante de touristes internationaux et par le volume croissant de Canadiens qui visitent leur pays.

Figure 3

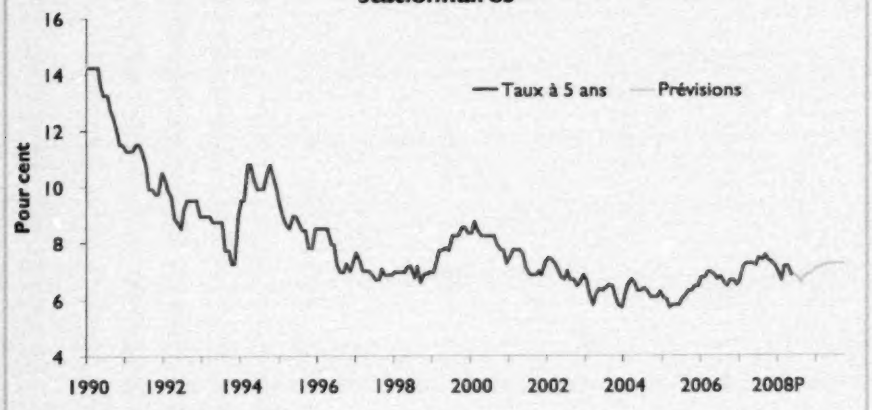
Le marché de l'emploi demeure vigoureux



Souce : Statistique Canada

Figure 4

Les taux hypothécaires resteront relativement stationnaires



Source : Banque du Canada

Taux hypothécaires

Les taux hypothécaires devraient rester relativement stables pendant le dernier trimestre de cette année; ils évolueront au plus d'entre 25 et 50 points par rapport à leurs niveaux actuels. Au cours de la première moitié de 2009, les taux affichés diminueront légèrement, compte tenu de la baisse du coût du crédit pour les institutions financières. Par contre, ils augmenteront quelque peu durant la deuxième moitié de 2009, par suite de l'accroissement du rendement des obligations. Au quatrième trimestre de cette année ainsi que l'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,00 et 6,75 %, et ceux des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 6,50 et 7,25 %.

Resumé des prévisions
RMR de St. Catharines-Niagara
Automne 2008

	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	6 698	6 410	6 668	6 100	-8,5	5 800	-4,9
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	10 874	11 661	11 710	12 500	6,7	12 600	0,8
Prix moyens S.I.A.® ($)	182 443	194 671	202 314	207 000	2,3	211 000	1,9
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 043	873	798	690	-13,5	600	-13,0
Logements collectifs	369	421	351	450	28,2	400	-11,1
Tous types de logement confondus	1 412	1 294	1 149	1 140	-0,8	1 000	-12,3
Prix moyen ($)							
Logements individuels	286 920	323 359	342 933	357 000	4,1	363 000	1,7
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	6,9	4,7	4,1	3,5	-	3,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,7	4,3	4,0	3,8	-0,2	3,5	-0,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	736	752	765	780	-	795	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5,06	6,28	6,90	6,75	-0,15	6,31	-0,44
Taux hypothécaires à 5 ans	5,99	6,66	7,07	7,05	-0,02	6,92	-0,13
Nombre annuel d'emplois	191 900	190 200	193 500	197 000	-	195 000	-
Croissance de l'emploi (%)	2,4	-0,9	1,7	1,8	-	-1,0	-
Taux de chômage (%)	7,0	6,4	6,8	7,1	0,3	7,4	0,3
Migration nette [1]	88	-543	-50	460	510	680	220

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

EQuilibrium[MC] : maison saine pour un environnement sain

Découvrez comment l'initiative des maisons EQuilibrium[MC] de la SCHL contribue à améliorer la qualité de vie des Canadiens grâce à des habitations plus saines, plus efficaces et plus confortables.

64317_2008_B02